

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Concejalía de Hacienda y Patrimonio
Servicio de Gestión Patrimonial

— OBRAS DE TRASLADO DE LA TORRE PLACIA —

MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR

1. Antecedentes

La Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia el 8 de septiembre de 2004 anuló la licencia de edificación otorgada a la Cooperativa de Viviendas Azalea en la proximidad de la Torre Placia, que había sido declarada Bien de Interés Cultural (BIC) pocos años antes. Los Autos que se dictaron en ejecución de esa sentencia fueron cambiando paulatinamente la forma de dicha ejecución, pasando de la demolición de once viviendas habitadas existentes en el entorno próximo de la Torre, a aceptar el traslado de la Torre a otro emplazamiento cercano, en parcela de titularidad municipal y con la calificación urbanística adecuada.

El proceso de traslado comprende, en primer lugar, la autorización para el mismo, que fue otorgada por Real Decreto 510/2017, de 12 de mayo, del Consejo de Ministros, tras un complejo procedimiento tramitado ante el Ministerio de Educación Cultura y Deporte.

En segundo lugar, había que adquirir la Torre, lo que se consiguió tras un arduo proceso de negociación con los propietarios –se trataba de una compraventa, al no ser posible la aplicación de ninguna técnica de enajenación forzosa–, habiéndose formalizado la escritura pública correspondiente en fecha 1 de diciembre de 2017 y encontrándose ya el inmueble inscrito a favor del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad.

La tercera actuación de este largo proceso consiste en el traslado material de la Torre a su nuevo emplazamiento, lo que requiere su desmontaje, traslado, reconstrucción y restauración, de forma que pueda ponerse en valor y destinarla al uso que se decida.

Esta Memoria se redacta para justificar la necesidad de contratar la redacción del proyecto y la ejecución de las obras necesarias para llevar a cabo el proceso de traslado, así como la adecuación de la parcela que constituirá el nuevo emplazamiento de la Torre. El carácter ya mencionado de ejecución de sentencia que tiene todo el proceso, justifica la necesidad de la contratación, a los efectos de lo establecido en los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP en adelante)

2. Características de la licitación.

1º. El presupuesto base de licitación debe ser de 1.754.500 euros, I.V.A. Incluido. La cuantía del I.V.A. se ha calculado al tipo del 21% y asciende a 304.500 euros.

2º. El Código CPV del contrato sería 45212350-A (edificios de interés histórico o arquitectónico).

3º. El Código CPA del contrato sería 41.00.29.

4º. El supervisor municipal del contrato será D. Elpidio Vázquez Márquez, Jefe del Departamento Técnico del Servicio de Gestión Patrimonial, que controlará la fiel ejecución del contrato.

La Dirección Facultativa será objeto de un contrato de servicios específico, una vez adjudicadas la redacción del proyecto y la ejecución de la obra.

5º. El contrato es un contrato mixto y tiene carácter excepcional, al ser necesaria la contratación de proyecto y obra., dada la mencionada especialidad y cumplirse los requisitos establecidos al efecto en el artículo 234 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público: necesidad de vinculación de la empresa a los estudios de las obras y existencia de dificultades técnicas singulares que requieren soluciones aportadas por medios empresariales, según se justifica en informe técnico-jurídico emitido por el Servicio de Gestión Patrimonial.

Se ajusta a las determinaciones del contrato de obras, al tener las prestaciones de ésta más peso que las de servicio propiamente dicho.

6º. Se propone la tramitación ordinaria y el procedimiento de adjudicación abierto, con varios criterios.

7º En el proceso de valoración de las ofertas, previa a la adjudicación, la Mesa de Contratación debe contar con el asesoramiento de expertos y específicamente de un Arquitecto del Ministerio de Educación Cultura y Deporte (órgano que tramitó el expediente de traslado) y de un Arquitecto designado por el Colegio Oficial correspondiente que, junto con un Arquitecto Municipal, formarán el comité de expertos técnicos.

8º. Debido a las características específicas de la obra, que requiere una continuidad y coordinación máxima entre sus distintas fases, no se admitirá la posibilidad de dividirla en lotes.

9º. El valor estimado del contrato es de 1.450.000 euros, I.V.A. no incluido, atendido el coste de ejecución material de sus distintas prestaciones, gastos generales y beneficio industrial. En este caso el valor estimado coincide con el presupuesto base de licitación, dadas las prestaciones objeto del contrato.

3. Justificación de las determinaciones propuestas

3.1. Se propone el procedimiento abierto para posibilitar la concurrencia en su mayor grado posible, dada la especialidad del objeto del contrato, que hace que no existan muchas empresas habilitadas para llevarlo a cabo.

3.2. La clasificación requerida para el contratista es: Grupo K (obras especiales), Subgrupo 7 (restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos), Categoría mínima (anualidad comprendida entre 840.000 y 2.400.000 €); se considera la más adecuada al objeto del contrato y a la especialización deseable del adjudicatario del mismo.

3.3. La clasificación requerida para la empresa adjudicataria de las obras, suple la necesidad de aportar otros criterios de solvencia.

El proyecto que debe presentarse tiene un contenido predominantemente arquitectónico, por lo que deberá ser suscrito por un Arquitecto Superior, sin perjuicio de que en las prestaciones del contrato intervengan otros profesionales cualificados.

3.4. Los criterios que se proponen para la adjudicación del contrato, son de dos clases: Los cuatificables automáticamente y los que su ponderación depende de un juicio de valor.

a) Criterios cuatificables automáticamente:

Precio. Se puntuarán las ofertas económicas entre 0 y 60 puntos, en base a la siguiente ecuación:

$$P = 60 \times \sqrt{1 - \frac{(B - B_{max})^2}{B_{max}^2}}$$

En donde :

P = Puntuación de la oferta.

B = Baja de la oferta que se puntúa expresada en tanto por uno.

B_{max} = Baja máxima obtenida entre las ofertas presentadas en tanto por uno.

Esta es una fórmula que relativiza el valor de las bajas excesivas, ya que, aun puntuando más a las ofertas más económicas, en el entorno de la mayores bajas el incremento de puntuación decrece progresivamente.

Un criterio de adjudicación exclusivamente económico pondría en riesgo el buen fin del objeto del contrato (cuyo resultado es la Torre desplazada, restaurada y en un entorno acondicionado).

b) Criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor:

b.1. Idoneidad técnica de la solución propuesta para el desmontaje, traslado y restauración de la Torre, valorando que ofrezca más y mejores garantías de viabilidad y de fiel reimplantación: 25 puntos.

b.2 Medios personales y materiales a dedicar a la redacción del proyecto y a la ejecución de las obras objeto del contrato, valorando la especialización de los mismos: 15 puntos.

3.5. La especialidad del objeto del contrato dificulta la aplicación de unos parámetros determinados por comparación para establecer el precio del contrato.

En cuanto a la proyección, se trata de una demolición (*sui generis*) y de una restauración (igualmente *sui generis*, pues se trata también de una reconstrucción).

En cuanto a la ejecución de las obras, tienen un volumen reducido (el edificio de la Torre es de 780 m²), pero una ejecución compleja, comprendiendo tres fases: desmontaje, traslado y reconstrucción/restauración.

3.6. De lo mucho que se ha reiterado la especialidad de las obras a proyectar y a ejecutar, se desprende, sin mayor esfuerzo justificativo, la inexistencia de medios municipales para la redacción del proyecto que se requiere. En efecto, los arquitectos existentes en la plantilla municipal carecen de experiencia en esta clase específica de trabajos, por lo que es necesaria su contratación externa.

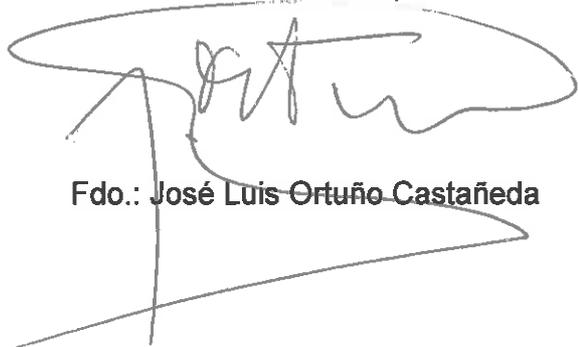
Alicante, a 4 de septiembre de 2018

El Concejal de Gestión Patrimonial,



Fdo.: Carlos Castillo Márquez

La Jefa del Servicio de Gestión Patrimonial
P.S. El Técnico Experto,



Fdo.: José Luis Ortuño Castañeda